

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2020100772241

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 11 februari 2021
Agendanummer	:
Onderwerp	: Vaststelling beeldkwaliteitsplan Theresiakwartier Raamsdonksveer

Voorstel

1. Het 'beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige kaders Sint Theresiastraat Raamsdonksveer' d.d. 11 februari 2021 als onderdeel van de Welstandsnota 2012 vast te stellen.

Inleiding

In het begin van 2019 heeft zorgaanbieder Stichting Prisma de gemeente benaderd vanwege de herijking van hun huisvestingsbeleid. Prisma heeft de keuze gemaakt om op hun locatie aan de Sint Theresiastraat in Raamsdonksveer een nieuw bovenregionaal centrum voor Kind en Gezin en 32 nieuwe wooneenheden op te richten. Deze ontwikkeling komt in plaats van de huidige bebouwing, omdat deze niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen voor het leveren van passende zorg.

Voor deze nieuwbouw is niet langer het gehele terrein aan de Sint Theresiastraat nodig. Daarom heeft Prisma richting de gemeente de wens uitgesproken om tot een herontwikkeling van het overige terrein te komen. In samenspraak met Prisma is daarom een startnotitie opgesteld met de kaders waarbinnen wij als gemeente een herontwikkeling van de locatie zien zitten. Deze startnotitie is in april 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op basis van de startnotitie heeft Prisma een tender uitgeschreven waarin ontwikkelaars met hun ideeën voor de herontwikkeling konden komen. Als ontwikkelaar is Rezidenz naar voren gekomen. De ideeën van Rezidenz kregen ook de voorkeur van het college.

In de startnotitie wordt gesteld om voor de locatie aan de Sint Theresiastraat een beeldkwaliteitsplan (BKP) op te stellen en hiermee nieuwe welstandskaders door de gemeenteraad vast te laten stellen. De gemeente heeft hiervoor het stedenbouwkundig adviesbureau Verkuijlen benaderd. Op 27 oktober jl. stemde het college in met beeldkwaliteitsplan en besloot dit als ontwerp ter inzage te leggen.

In de raadsinformatiebrief van december bent u door het college hiervan de op hoogte gebracht.

De terinzagelegging is afgelopen en het BKP wordt nu aan de raad voorgelegd voor vaststelling.

Beoogd effect

Te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling voor de locatie Sint Theresiastraat waar voldoende ruimte voor Prisma wordt geboden om te blijven voldoen aan de maatschappelijke ontwikkeling, maar ook wordt voorzien in de woningbehoefte van Raamsdonksveer.

Argumenten

1.1 Het plan geeft een duidelijk kader, maar biedt voldoende flexibiliteit

Het beeldkwaliteitsplan moet kaderscheppend zijn, om richting te kunnen geven aan de uitstraling van de toekomstige ontwikkeling. Maar tegelijkertijd moet het plan nog voldoende flexibiliteit bevatten om een haalbaar en realistisch plan te kunnen ontwikkelen. Het onderhavige plan heeft beide.

1.2 De gekozen welstandskaders zijn eigentijds, maar passen in het dorpse van Raamsdonksveer

Met de aangedragen welstandskaders is aansluiting gezocht bij de dorpse architectuur die in de omgeving te vinden is. Maar van deze dorpse architectuur kan een eigentijdse weergave worden bedacht. Hierdoor is het mogelijk een ontwikkeling te maken waarin de huidige tijdsgeest terug kan komen, zonder dat de plek gebiedsvreemd dreigt te worden.

1.3 Er wordt voldoende rekening gehouden met het historische karakter van het gebied

De locatie neemt door zijn historie een belangrijke plek in, in de geschiedenis van Raamsdonksveer. Het BKP geeft kaders om in het ontwerp rekening te houden met deze historie. Dit doet het niet door een verplichting tot historiserend bouwen op te leggen. Maar door de schaal en functies van de nieuwe bebouwing te laten inspireren door het verleden.

1.4 De doorwaardbaarheid van het gebied heeft een duidelijke plek in het BKP

Het zowel functioneel als fysiek beter doorwaadbaar maken van het terrein is al vanaf de startnotitie een streven geweest. In het BKP zijn voldoende aanknopingspunten opgenomen om deze doorwaadbaarheid in het plan te verwerken. Functioneel doordat er meerdere functies in het gebied komen op de juiste plek, zodat het een uitloper van het centrum kan gaan vormen. Maar ook fysiek door letterlijke fysieke doorsteken te zoeken vanuit de Koningstraat en/of Grote Kerkstraat. En door de groene stepping stone te vormen tussen Koningspark en de tuin van het gemeentehuis.

1.5 Voor de bijzondere doelgroep van Prisma is extra ruimte geboden in de kaders

Prisma heeft de wens om, in tegenstelling tot hun huidige bebouwing op het terrein, transparante, moderne, maar bovenal kindvriendelijke bebouwing te realiseren. Binnen de geboden kaders van het dorpse is er bij de bebouwing van Prima voor gekozen om te werken met afwijkende materialen en kleuren.

1.6 Het plan geeft ook stedenbouwkundige kaders

In het beeldkwaliteitsplan is een uitgebreide stedenbouwkundige analyse van het plangebied opgenomen. Vanuit deze analyse zijn verschillende kaders in het plan opgenomen die meer als stedenbouwkundig beschouwd moeten worden, dan als een welstandskader. Hiermee is het plan breder inzetbaar dan een traditioneel beeldkwaliteitsplan.

1.7 Er wordt een richting meegegeven voor de gronden rondom de OLV Hemelvaart kerk

Het beeldkwaliteitsplan houdt niet op bij de kadastrale grenzen van het Prisma eigendom. Maar er wordt ook een richting gegeven voor de gronden tussen het plangebied en de OLV Hemelvaartkerk en de kerk zelf. Dit is belangrijk omdat de kwalitatieve winst voor ruimtelijke en functionele uitstraling van het centrum hier te behalen is. Ondanks dat Prisma in eerste instantie alleen hun eigendom gaat ontwikkelen wordt de ruimte wel geboden om ook naar dit deel buiten het plangebied te kijken. Dit werkt uitnodigend voor ontwikkelaars en de grondeigenaren zelf.

1.8 Het beeldkwaliteitsplan vormt een logische opvolging van de startnotitie

In de startnotitie zijn de eerste kaders opgenomen waarbinnen Prisma kon zoeken naar mogelijkheden om tot ontwikkeling van hun grond te komen. Die kaders waren nog vrij grof en globaal. De kaders in het beeldkwaliteitsplan zijn een verdere verfijning en geven nu ook esthetische kaders. Hiermee is het beeldkwaliteitsplan een logisch vervolg in het proces.

1.9 De commissie ruimtelijke kwaliteit adviseert positief over het plan

Het plan is verschillende keren met de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) besproken. Op aanraden van de CRK is de uitgebreide stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Andere aanpassingen zijn onder andere het terugbrengen van het aantal gebieden met een welstandskader van 3 naar 1 en het aanscherpen van hoe om te gaan met het aanwezige groen in het gebied. Daarnaast heeft de CRK aangeraden om de architect van de ontwikkelaar en de stedenbouwkundige die het BKP heeft opgesteld samen te laten ontwerpen om tot een duidelijk richting te komen. Dit heeft geresulteerd in een brede ontwerpessie met bureau Verkuijlen, Van de Pauwert architecten, Rezendz, Prisma en de gemeente Geertruidenberg. In de laatste CRK vergadering is het ontwerp BKP gepresenteerd en heeft Van de Pauwert uitgelegd hoe het BKP uiteindelijk is vertaald in een vlekkenplan. Dit vlekkenplan vormt de basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking. De adviezen die de CRK in haar laatste advies mee gaf zijn aandachtspunten voor verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan. Over het beeldkwaliteitsplan adviseert de commissie dan ook positief.

De advies van de CRK zijn opgenomen in bijlage 2 van dit voorstel.

1.10 Vaststellen van een beeldkwaliteitsplan is een raadsbevoegdheid

Om de kaders uit het beeldkwaliteitsplan rechtskracht te geven is het noodzakelijk dat het BKP dus als onderdeel van de welstandsnota wordt vastgesteld. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad hiervoor het bevoegd gezag is.

1.11 Er zijn geen zienswijzen op het ontwerp BKP binnen gekomen

Het ontwerp BKP heeft van 5 november tot en met 16 december 2020 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen. Enkele reacties die in de afgelopen periode zijn binnengekomen hebben betrekking op het concept stedenbouwkundig plan. Deze reacties worden met de ontwikkelaar besproken. De terinzagelegging geeft dus geen aanleiding om wijzigingen in het ontwerp BKP door te voeren.

Financiën

Aan het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan zitten geen financiële gevolgen. Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over het verhalen van door de gemeente gemaakte kosten op de ontwikkelaar. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan hoort hierbij.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt op gebruikelijke wijze in de Staatscourant, het Gemeenteblad en huis-aan-huisblad De Langstraat gepubliceerd.

De direct omwonenden van het plangebied worden per brief worden. Bekeken wordt of het mogelijk is dit gelijktijdig te doen met het verstrekken van meer informatie over het stedenbouwkundige plan.

Uitvoering

Na het vaststellen van het BKP is het aan Prisma en de ontwikkelaar om een passend stedenbouwkundig plan voor te leggen aan het college. Dit zal binnen enkele weken gebeuren. Prisma is bezig om voor hun bouwdelen de nodige voorbereidingen te treffen om tot een vergunningaanvraag te komen. Het (ontwerp) BKP dient hierbij als toetsingskader.

Ook de anterieure overeenkomst begint vorm te krijgen en zal op korte termijn aan het college voorgelegd kunnen worden.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige kaders Sint Theresiastraat Raamsdonksveer' d.d. 11 februari 2021
2. Samenvatting adviezen commissie ruimtelijke kwaliteit

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,
de secretaris, de burgemeester,

R.C.J. Nagtzaam

M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg van 12 januari 2021.

Overwegende ;

dat het ontwerp conform het besluit van het college van 27 oktober 2020 met ingang van 5 november zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat er in die periode geen zienswijzen zijn binnen gekomen.

Gelet op:

Het gestelde in artikel 12a van de Woningwet

Besluit:

De raad besluit:

1. Het 'beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundige kaders Sint Theresiastraat Raamsdonksveer' d.d. 11 februari 2021 als onderdeel van de Welstandsnota 2012 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 11 februari 2021,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

M. Witte